

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ В БЕЛАРУСИ

*И.А. Рогалевич,
ФБД, 5 курс*

Существование системы ипотечного кредитования в стране гарантирует повышение жизненного уровня населения, стабильности и эффективности функционирования банковской системы и ведет к увеличению экономического потенциала страны в целом.

В современных условиях задача государства заключается в поддержании платежеспособного спроса различных слоев населения на рынке жилья за счет создания условий для развития рыночных механизмов формирования внебюджетных ресурсов общества и их мобилизации в кредитно-финансовую сферу посредством развития системы долгосрочного жилищного ипотечного кредитования. Это означает переход от практики строительства жилья за счет бюджетных средств и его последующего бесплатного распределения к приобретению населением готового жилья на свободном рынке за счет собственных и кредитных средств.

Концепция ипотечного жилищного кредитования демонстрирует желание правительства создать систему ипотечного кредитования в Беларуси. Поскольку Концепция предполагает создание подобной системы в достаточно короткий срок, очевидно, что государство должно предпринять ряд конкретных действий не только в законодательном плане, но и в финансовом, организационном и т.д. Главной проблемой создания системы ипотечного кредитования является одновременное решение двух взаимоисключающих задач: привлечение долгосрочных ресурсов и понижение процентных ставок по привлеченным ресурсам.

При этом роль государства требует анализа в двух направлениях: во-первых, как экономического субъекта, имеющего исключительные по отношению к другим экономическим субъектам возможности; во-вторых, как законодательного регулятора рынка, обладающего необходимыми полномочиями и властью для их реализации. Государство является крупнейшим инвестором, поэтому оно может и должно использовать свои ресурсы для решения важной проблемы – обеспечения населения жильем.

Привлечение в жилищное строительство свободных денежных средств граждан, стимулирование населения страны к долгосрочным сбережениям – еще одна важнейшая задача, стоящая перед государством и банковской системой.

В настоящее время выделяется две модели ипотечного кредитования:

1) Двухуровневая («американская модель»), опирающаяся на вторичный рынок закладных. Сущность модели заключается в том, что банк выдает ипотечный кредит заемщику в обмен на обязательство в течение определенного срока ежемесячно переводить в банк фиксированную сумму. Затем кредит продается одному из агентств ипотечного кредитования. Ипотечные агентства, купив некоторое количество ипотечных кредитов у коммерческих банков, собирают их в пулы и создают на основе каждого новую ценную бумагу, источником выплат по которой являются платежи заемщиков. Эти выплаты гарантированы не залогом недвижимости, а агентством как юридическим лицом. Агентства реализуют ипотечные ценные бумаги на фондовом рынке и затем тоже выступают как посредники.

2) Одноуровневая («немецкая модель»). Это сбалансированная модель ипотеки, базирующаяся на сберегательно-ссудном принципе функционирования по типу немецких «частных стройсберкасс». Здесь вкладчик получает возможность накопить необходимый взнос на покупку квартиры в течение длительного периода, а затем получить ипотечный кредит на покупку (строительство) заранее выбранной квартиры.

Для переходной экономики, которой присущи несовершенство законодательства и недостаточное развитие рынка ценных бумаг, а также отсутствие специализированных ипотечных кредитных институтов, наиболее приемлема одноуровневая модель ипотечного кредитования – система жилищных строительных сбережений. Более того, в соответствии с Концепцией создания системы ипотечного жилищного кредитования в Беларуси система жилищных стройсбережений признается приоритетной на современном этапе развития.

С 1 июля 2006 г. филиалы ОАО «АСБ Беларусбанк» по всей республике приступили к приему денежных средств во вклады в рамках Системы строительных сбережений. По сравнению с действующими условиями кредитования на общих основаниях для участника Системы строительных сбережений определены более привлекательные условия получения кредита:

- процентная ставка за пользование кредитом установлена на уровне ставки рефинансирования Национального банка Республики Беларусь, увеличенной на 1 %, что на 2—5 % ниже ставки на общих основаниях;

- уплата процентов за пользование кредитом производится равномерными взносами в период пользования им независимо от нуждае-

мости участника Системы строительных сбережений в улучшении жилищных условий;

- участнику программы предоставляется отсрочка по уплате процентов за пользование кредитом сроком до 3 месяцев.

За три года в системе строительных сбережений ОАО АСБ «Беларусбанк» приняли участие около 9 тысяч человек, разместивших на «Жилищно-накопительном вкладе» более 60 млрд. рублей. С учетом завершения сберегательного этапа и получения кредитов по состоянию на 1 августа 2009 г. действует более 3 тысяч счетов по «Жилищно-накопительному вкладу» с остатком более 42 млрд. рублей.

С февраля 2008 г. ОАО «АСБ Беларусбанк» приступил к кредитованию участников системы строительных сбережений. За это время заключено около 900 кредитных договоров на сумму более 53 млрд. рублей. При этом на строительство жилья направлено около 20%, а на приобретение жилья более 80%.

Однако развитие ипотечного кредитования невозможно без создания вторичного рынка выданных кредитов. Поэтому параллельно с введением системы строительных сбережений необходимо формирование рынка ипотечных ценных бумаг. А для этого требуется разработать ряд нормативно – правовых актов, регулирующих порядок выпуска и обращения ипотечных облигаций и ввести инструмент секьюритизации. Секьюритизация определяется как финансовая операция, заключающаяся в трансформации низколиквидных активов в ценные бумаги, обеспеченные денежными поступлениями от исходных активов, в результате которой происходит перераспределение риска между первичным владельцем активов, гарантом и инвесторами.

Говоря о рынке ипотечного кредитования и секьюритизации в Беларуси, необходимо отметить, что его объем пока несопоставим с показателями не только развитых стран, но и соседней России.

Рынок секьюритизации российских ипотечных активов до 2008 года являлся одним из наиболее быстроразвивающихся сегментов финансового рынка. По итогам 2006 года и 2007 года доля секьюритизированных ипотечных кредитов составила 19% и 13,9% соответственно, а за девять месяцев 2008 года – 8,4% от объема выдачи ипотечных кредитов. Однако объем рефинансируемых ипотечных кредитов сократился за 2008 год на 14,6% – со 115,9 до 99 млрд. рублей, а с начала 2009 года еще почти в 3 раза – до 33,4 млрд. рублей. Отрицательная динамика связана с изменениями на рынке ипотечного кредитования: увеличением ставок по кредитам, сокращение выдаваемых ипотечных кредитов и так далее.

Делая вывод по выше изложенному материалу можно сказать, что в Беларуси происходит переориентация деятельности банковской системы с учетом нужд населения по обеспечению жильем. Однако в республике системы строительных сбережений и ипотечного кредитования развиты пока недостаточно. Это представляет собой определенный резерв для дальнейшего развития банковской деятельности и решения важнейших жилищных проблем населения.

Список использованных источников

1. Лузгин, И. В. Реализация Концепции развития розничных банковских услуг в Республике Беларусь до 2010 года / И.В. Лузгин // Банковский вестник. – 2008. – № 423. – С. 10 – 15.
2. Мамонович, П. Секьюритизация – новое направление развития рынка ценных бумаг / П. Мамонович, О. Король, К. Мамонович // – Банковский вестник. – 2008. – № 411. – С. 15 – 22.
3. Ящук, А. Государственная поддержка семей в улучшении жилищных условий и система стройсбережений / А. Ящук // Банковский вестник. – 2008. – № 420. – С. 35 – 37.